

Revenus Fonciers

Article 14 et s. du CGI : Revenus provenant de la location d'immeubles, qu'il s'agisse de propriétés bâties, non bâties, d'immeubles urbains ou ruraux. Sous location : jamais RF.
Comptabilité de caisse : seuls les loyers encaissés sont imposables.

Régime du micro foncier :

Les contribuables dont les revenus fonciers bruts n'excèdent pas 15000€ sont imposables de droit au régime du micro foncier. Une option est possible pour le régime réel (option globale d'une durée de trois ans).

Revenu net imposable = 70% du revenu brut déclaré
--

Régime du réel :

Revenu net imposable = Revenu brut – Charges déductibles
--

Revenu brut :

- Loyers bruts perçus dans l'année
- Revenus exceptionnels (subventions, etc.)

Charges déductibles :

- Dépenses de réparation, d'entretien et d'amélioration (mais non celles liées à des travaux de reconstruction et d'agrandissement).
- Frais de gérance et de gardiennage.
- Intérêts des dettes contractées pour l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration des biens.
- Frais de gestion : frais de procédure, rémunération des gardiens, concierges, autres frais de gestion (téléphone, correspondance) couverts par un forfait de 20€ par local.
- Primes d'assurances afférentes aux immeubles loués.
- Impôts : taxe foncière et ses annexes, taxe annuelle sur les bureaux en IDF.

Déficits fonciers (156-1 3° CGI):

En micro foncier déficit impossible (toujours 30% de charges).

Pour le régime réel, le déficit foncier est imputable sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700€. La fraction qui est au delà n'est imputable que sur les revenus fonciers des 10 années suivantes. Pour la partie du déficit imputable sur le revenu global, en cas d'insuffisance de revenus pour procéder à cette imputation la déduction de la partie non imputée est possible sur le revenu global du foyer pendant 6 ans.

L'imputation n'est acquise de façon définitive que si le contribuable maintient l'affectation locative de l'immeuble pendant 3 ans, sauf exception (événement qui s'impose au contribuable, en dehors de sa volonté).